Shahida Azura bt Ahmad lwn CIMB Bank Bhd dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — SAMAN PEMULA NO 24NCvC-39–01 TAHUN 2014
ABU BAKAR KATAR PK
21 SEPTEMBER 2014

Undang-Undang Tanah — Jualan tanah — Lelongan — Tanah gadaian — Tanah digadaikan kepada bank bagi menjamin pembayaran balik pinjaman — Kemungkiran gadaian — Perintah jualan dikeluarkan — Lelongan dijalankan tetapi tiada pembida — Notis lelongan diserahkan kepada plaintif — Perakuan penerimaan oleh plaintif — Permohonan agar perintah jualan diketepikan — Sama ada harga rezab yang ditetapkan mematuhi peruntukan s 265(2) Kanun Tanah Negara — Sama ada terlalu rendah

Plaintif merupakan pemilik berdaftar sebidang tanah yang telah digadaikan kepada defendan pertama bagi menjamin pembayaran balik pinjaman sebanyak RM113,012. Defendan pertama telah mengeluarkan satu notis kemungkiran satu gadaian ke atas plaintif. Defendan pertama kemudiannya memasukkan permohonan bagi mendapatkan perintah jualan dan defendan kedua telah menjalankan siasatan dan menetapkan lelongan awam atas hartanah tersebut. Lelongan awam telah dijalankan tetapi telah ditangguhkan kerana tiada pembida. Defendan kedua mengeluarkan notis jualan kedua dan menetapkan lelongan awam dengan harga rezab sebanyak RM135,000. Notis lelongan kedua ini telah diserahkan ke atas plaintif selaras dengan peruntukan s 254A Kanun Tanah Negara ('KTN'). Notis jualan ketiga telah dikeluarkan oleh defendan kedua menetapkan lelongan awam atas hartanah tersebut dengan harga rezab RM128,250 atas permintaan defendan pertama. Notis lelongan ini telah diserahkan kepada plaintif dan plaintif mengaku terima. Lelongan kali ketiga berjaya dibida dan pembelinya ialah defendan ketiga dengan harga jualan RM129,250. Plaintif memfailkan permohonannya untuk mendapatkan perintah-perintah bahawa perintah jualan yang dibuat oleh defendan kedua diketepikan; suatu injunksi melarang defendan pertama dan ketiga, ejen dan/atau wakil defendan daripada melaksanakan apa-apa surat cara dan/atau mengemukakan apa-apa surat cara untuk mendaftarkan hartanah tersebut atas nama defendan ketiga atau menyempurnakan memorandum jualan; suatu injunksi melarang defendan kedua daripada mendaftarkan defendan ketiga sebagai pemilik berdaftar hartanah tersebut. Isu-isu yang timbul adalah sama ada harga rezab yang ditetapkan pada lelongan ketiga oleh defendan pertama dan defendan kedua mematuhi peruntukan s 265(2) KTN; sama ada defendan kedua, semasa menetapkan semula lelongan awam ketiga, bercanggah dengan peruntukan s 264A KTN; dan sama ada plaintif telah tersalah cara apabila tidak memfailkan rayuan ke Mahkamah Tinggi atas harga

rezab yang dikatakan terlampau rendah mengikut prosedur rayuan yang ditetapkan di bawah s 418(1) KTN. A

Diputuskan:

(1) Defendan kedua mungkin semasa menetapkan harga rezab untuk lelongan kali ketiga, peruntukan s 265(2) KTN yang dipinda membenarkan harga rezab ditetapkan pada harga yang baru dan bukannya pada harga yang kurang sebagaimana sebelum pindaan tahun 2001 tersebut. Defendan pertama gagal melampirkan apa-apa laporan penilaian bagi menujukkan harga rezab yang ditetapkan pada lelongan awam kali ketiga mematuhi peruntukan baru s 265(2) KTN. Defendan pertama bersetuju dengan nilaian pihak plaintif iaitu semasa lelongan awam ketiga harga hartanah tersebut ialah RM235,000. Defendan kedua telah menetapkan harga rezab hartanah tersebut bercanggah dengan peruntukan baru s 265(2) KTN (lihat perenggan 15). B C D

(2) Defendan pertama tidak melampirkan apa-apa laporan penilaian yang terbaru bagi membantah laporan penilaian yang dikemukakan oleh plaintif sebagaimana eksh 'G' yang menyatakan pada tarikh lelongan awam kali ketiga yang dijalankan oleh defendan kedua hartanah tersebut bernilai RM235,000. Defendan pertama dan defendan kedua telah gagal menetapkan harga rezab sebagaimana yang diperuntukkan dalam s 265(2) KTN pada harga baru iaitu RM235,000 (lihat perenggan 17–18). E

(3) Defendan kedua apabila menetapkan lelongan awam ketiga bercanggah dengan peruntukan s 264A KTN yang memperuntukan sebarang penangguhan lelongan awam tidak boleh melebihi tiga bulan. Defendan kedua telah mengambil masa lebih kurang tiga tahun satu bulan untuk menetapkan lelongan awam. Mahkamah perlu menterjemahkan niat Parlimen apabila mengubal peruntukan baru s 264A KTN dengan tegar dan ianya perlu dipatuhi oleh defendan kedua dengan ketat (lihat perenggan 22). F G

(4) Mahkamah tidak bersetuju bahawa defendan kedua mempunyai budi bicara untuk menangguhkan lelongan mengikut peruntukan s 264(3) KTN. Defendan kedua telah menangguhkan lelongan awam atas permohonan defendan kedua mengikut peruntukan s 264A KTN. Defendan kedua terikat dengan peruntukan berkenaan dan perlu menetapkan lelongan baru tidak boleh melebihi tiga bulan. Sekiranya tiada permohonan di bawah s 264A KTN, defendan kedua mempunyai budi bicara untuk menangguhkan lelongan awam atas alasan-alasan lainnya di bawah s 264(3) KTN (lihat perenggan 23). H I

(5) Defendan kedua diarahkan menetapkan lelongan awam yang baru dengan harga rezab terkini. Kesemua harga belian dibayar semula kepada

defendan ketiga selaku pembida yang berjaya dalam tempoh sebulan dari tarikh keputusan (lihat perenggan 27).

[English summary

The plaintiff was the registered owner of a piece of land which was charged to the first defendant to secure the repayment of loan in the sum of RM113,012. The first defendant had issued a notice of breach of the charge to the plaintiff. The first defendant then applied to obtain an order for sale and the second defendant conducted an investigation on the public auction on the said property. The public auction was carried out but was adjourned as there was no bidder. The defendant then issued a second notice of sale and set up a public auction with the reserved price of RM135,000. The second auction notice was handed to the plaintiff consistent with the provision under s 254A of the National Land Code ('the NLC'). A third notice was issued by the second defendant fixing the public auction on the property with the reserved price of RM128,250 upon the request of the first defendant. This notice for auction was handed to the plaintiff and the plaintiff admitted to accepting it. The third bid was successful and its purchaser was the third defendant with the selling price of RM129,250. The plaintiff filed his application to obtain the orders that the selling order made by the second defendant be set aside; an injunction restraining the first and third defendant, the defendant's agent and/or the defendant's representative from executing any instrument and/or adducing any instrument to register the said property under the name of the third defendant or perfecting the memorandum of sale; an injunction prohibiting the second defendant from registering the third defendant as the register owner of the said property. The issues that arose were whether the reserved price fixed during the third auction by the first and second defendants was in compliance with the provision of s 265(2) of the NLC; whether the second defendant, in setting up the third auction again, was in breach of the provision of s 264A of the NLC; and whether the plaintiff's mode was erroneous by not filing the appeal on the reserved price which was alleged to have been exorbitant under the procedure set under s 418(1) of the NLC, to the High Court.

Held:

(1) The second defendant was probably unaware when fixing the reserved price of the third auction, that the provision of s 265(2) of the NLC had been amended to allow the reserved price to be fixed at a new price and not at a lower price as the amendment of 2001. The first defendant failed to annex any assessment report to show that the reserve price fixed during the third public auction was in compliant with the new provision of s 265(2) of the NLC. The first defendant agreed with the plaintiff's assessment during the third public auction was RM235,000. The second defendant had fixed the reserved price of the reserved property, inconsistent with the new provision of s 265(2) of the NLC (see para 15).

(2) The second defendant did not annex any latest assessment report to object the assessment report adduced by the plaintiff as exh G stated that the date of the third public auction carried out by the second defendant on the property was RM235,000. The first and second defendants failed to fix the reserved price as provided under s 265(2) of the NLC at a new price which was RM235,000 (see paras 17–18).

(3) The second defendant in setting up the third public auction was inconsistent with the provision of s 264A of the NLC which provided that any adjournment of the public auction could not exceed three months. The second defendant took approximately three years and a month to set up the public auction. The court had to interpret the parliament's intention in enacting the new provision of s 264A of the NLC rigidly and it must be strictly complied with by the defendant (see para 22).

(4) The court did not agree that the second defendant had the discretion to adjourn the auction under the provision of s 264(3) of the NLC. The second defendant had adjourned the public auction upon the request of the second defendant under the provision of s 264A of the NLC. The second defendant was bound by the said provision and had set up a new auction not more than three months. If there was no application under s 264A of the NLC, the second defendant had the discretion to adjourn the public auction on other grounds under s 264(3) of the NLC (see para 23).

(5) The second defendant was ordered to set up a new public auction with the latest reserved price. All the purchase price was to be repaid to the third defendant as the successful bidder in less than a month from the date of the judgment (see para 25).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai lelongan, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2013 Reissue) perenggan 4596–4625.

Kes-kes yang dirujuk

Asia Commercial Finance (M) Bhd & Anor v Development & Realtor Sdn Bhd [1992] 2 MLJ 504, MT (dirujuk)

Eu Finance Bhd v Lim Yoke Foo [1982] 2 MLJ 37, MP (diikut)

Land Executive Committee of Federal Territory v Syarikat Harper Gilfillan Berhad [1981] 1 MLJ 234, MP (dirujuk)

Loh Seng Lee v Yunley Enterprise Sdn Bhd and another appeal [2009] 2 MLJ 242; [2009] 3 CLJ 486, MR (dirujuk)

People Realty Sdn Bhd v Hong Leong Bank Bhd & Anor [2007] 6 MLJ 595, MR (dirujuk)

Scotch Leasing Sdn Bhd v Chee Pak Choy & Ors [2000] 7 MLJ 253, MT (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara ss 254A, 260, 264(3), 264A, 265(2), 418(1), 431, Borang 16D, 16G, 16O

KC Ang (CP Ang & Co) bagi pihak plaintif.
Nur Affni bt Sallehr (Abdul Halim Said & Co) bagi pihak defendan pertama.
Muhammad Afifi bin Murshid (Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Kedah) bagi pihak defendan kedua.
Teoh Eng Sin (Hoe & Ahmad Zaki) bagi pihak defendan ketiga.

Abu Bakar Katar PK:

[1] Plaintif merupakan pemilik berdaftar sebidang tanah yang dikenali sebagai GM 2092, Lot 551, Seksyen 50, Bandar Alor Setar, Daerah Alor Setar (dahulunya dikenali sebagai HS (M) 218, PT 3196, Mergung) ('hartanah tersebut') telah digadaikan kepada Bumiputra Commerce Bank Bhd (kini dikenali sebagai CIMB Bank Bhd) menurut perserahan No 2260/2004 pada 5 April 2004 bagi menjamin pembayaran balik pinjaman sebanyak RM113,012.

[2] Pada 15 Januari 2009 defendan pertama telah mengeluarkan satu notis kemungkiran satu gadaian (Borang 16D) ke atas plaintif. Defendan pertama kemudiannya memasukkan permohonan bagi mendapatkan perintah jualan melalui Borang 16G bertarikh 8 Mac 2009 di Pejabat Tanah Alor Setar sebagaimana yang diperuntukan di bawah s 260 Kanun Tanah Negara ('Kanun itu'). Kemudiannya defendan kedua mengeluarkan notis siasatan bertarikh 20 Januari 2010 yang telah diakui terima sendiri oleh plaintif sebagaimana peruntukan di bawah s 431 Kanun itu.

[3] Defendan kedua telah menjalankan siasatan dan menetapkan lelongan awam atas hartanah tersebut pada 7 Julai 2010 dengan harga rezab sebanyak RM150,000. Baki hutang plaintif setakat 29 Mac 2010 berjumlah RM119,056.10. Perintah jualan (Borang 16G) telahpun diserahkan secara kendiri kepada plaintif dan plaintif mengakui penerimaannya.

[4] Pada 7 Julai 2010 lelongan awam telah dijalankan tetapi telah ditangguhkan kerana tiada pembida. Seterusnya defendan kedua mengeluarkan notis jualan kedua bertarikh 8 Julai 2010 telah menetapkan lelongan awam pada 6 Oktober 2010 dengan harga rezab sebanyak RM135,000. Notis lelongan kedua ini telah diserahkan ke atas plaintif selaras dengan peruntukan s 254A Kanun itu.

[5] Selanjutnya notis jualan ketiga bertarikh 23 September 2013 telah dikeluarkan oleh defendan kedua menetapkan lelongan awam atas hartanah tersebut pada 30 Oktober 2013 dengan harga rezab RM128,250 atas

permintaan defendan pertama. Notis lelongan ini telah diserahkan kepada plaintif dan plaintif mengaku terimanya. Lelongan kali ketiga berjaya dibida dan pembelinya ialah defendan ketiga dengan harga jualan RM129,250.

[6] Plaintif kemudiannya melalui saman pemula (lampiran (1)) telah memfailkan permohonannya untuk mendapatkan perintah-perintah yang berikut:

(1) Bahawa Perintah Jualan yang dibuat oleh Defendan Kedua berhubung hartanah yang dikenali sebagai H.S (M) 218, PT 3196, Mukim Mergung, Bandar Alor Setar diketepikan;

(2) Bahawa penjualan secara lelongan awam pada 30/10/2013 hartanah yang dikenali sebagai H.S (M) 218, PT 3196, Mukim Mergung, Bandar Alor Setar diketepikan;

(3) Suatu injunksi untuk melarang Defendan Pertama dan Defendan Ketiga, ejen dan/atau wakil Defendan daripada melaksanakan sebarang suratcara dan/atau mengemukakan sebarang suratcara untuk mendaftarkan hartanah tersebut atas nama Defendan Ketiga atau menyempurnakan Memorandum Jualan bertarikh 30 Oktober 2013 sehinggalah keputusan muktamad tindakan ini;

(4) Suatu injunksi untuk melarang Defendan Kedua daripada mendaftarkan Defendan Ketiga sebagai pemilik bedaftar hartanah tersebut;

(5) Ganti rugi ditaksirkan oleh Timbalan Pendaftar;

(6) Kos dibayar oleh Defendan-Defendan kepada Plaintif; dan

(7) Lain-lain relif yang difikirkan adil dan suaimanfaat oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

[7] Permohonan plaintif ini disokong oleh afidavit sokongan (lampiran (2)), afidavit jawapan (lampiran (20)) dan afidavit jawapan (lampiran (28)). Permohonan plaintif di lampiran (1) telah dibantah oleh semua defendan. Defendan ketiga telah memfailkan afidavit jawapan (lampiran (12)). Defendan kedua telah memfailkan afidavit jawapan (lampiran (15)) dan (lampiran (25)).

[8] Pihak-pihak telah memfailkan penghujahan bertulis dan pada 15 Jun 2014 mahkamah ini telah membenarkan lampiran (1) setakat *prayer* (2) dan (5). Mahkamah ini mengarahkan defendan kedua menetapkan lelongan awam yang baru dengan harga rezab yang terkini. Mahkamah ini memerintahkan semua harga belian dibayar semula kepada defendan ketiga selaku pembida yang berjaya dalam tempoh sebulan daripada tarikh keputusan. Mahkamah ini memerintahkan kos terhadap defendan pertama dan defendan kedua sahaja. Mahkamah ini memerintahkan kos RM8,000 terhadap defendan pertama dan defendan kedua.

[9] Defendan pertama yang terkilan dengan keputusan mahkamah ini telah memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Rayuan, Malaysia atas sebahagian keputusan iaitu memerintahkan timbalan pendaftar membuat taksiran atas ganti rugi yang dialami oleh plaintif.

[10] Mahkamah ini telah pun menghalusi penghujahan bertulis yang difailkan oleh pihak-pihak, mahkamah ini berpendapat terdapat beberapa isu utama yang diketengahkan untuk pertimbangan dan keputusan mahkamah ini antaranya ialah:

(a) harga rezab yang ditetapkan pada lelongan ketiga oleh defendan pertama dan defendan kedua tidak mematuhi peruntukan s 265(2) Kanun itu;

(b) defendan kedua semasa menetapkan semula lelongan awam yang ketiga bercanggah dengan peruntukan s 264A Kanun itu; dan

(c) plaintif telah tersalah mode apabila tidak memfailkan rayuan ke Mahkamah Tinggi atas harga rezab yang dikatakan terlampau rendah mengikut prosedur rayuan yang ditetapkan di bawah s 418(1) Kanun itu.

BAGI ISU (a)

[11] Peguam plaintif yang terpelajar telah menghujahkan defendan pertama dan defendan kedua telah secara salah apabila menetapkan harga rezab atas hartanah tersebut ditetapkan sebanyak RM128,250 tidak mengikuti harga pasaran. Defendan kedua melalui afidavit jawapan (2) yang diikrarkan oleh Hj Mukhtar bin Ab Rahman, Pentadbir Tanah Daerah Kota Setar menegaskan pihaknya hanya dibekalkan laporan penilaian bertarikh 23 Jun 2009 yang dikemukakan oleh defendan pertama. Berdasarkan laporan tersebut defendan kedua menetapkan harga lelongan ketiga sebanyak RM128,250.

[12] Mahkamah ini merujuk peruntukan s 265(2) Kanun itu yang memberi kuasa kepada defendan kedua menetapkan tarikh lelongan baru sekiranya tiada pembida dan menetapkan harga rezab yang sama atau baru. Bagi kemudahan rujukan diperturunkan peruntukan s 265(2) Kanun itu sebagaimana yang berikut:

> (2) If at the sale no bid is received at or above the reserve price, the land or lease in question shall be withdrawn from the sale, and the Land Administrator shall direct that it be put up for auction on a subsequent date, either *at the same or at a new reserve price*, and shall give such notice of the subsequent date, either at the same or at a new reserve price, and shall give such notice of the subsequent sale as he may consider appropriate. (Emphasis added.)

[13] Peruntukan s 265(2) Kanun itu telahpun dipinda melalui Akta Kanun

Tanah Negara (Pindaan) 2001 (Akta A 1104) yang telahpun berkuat kuasa pada 1 Disember 2001 [PU (B) 559/2001]. Sebelum pindaan peruntukan s 265(2) Kanun itu berbunyi seperti berikut:

> (2) If at the sale no bid is received at or above the reserve price, the land or lease in question shall be withdrawn from the sale, and the Land Administrator shall direct that it be put up for auction on a subsequent date, either at the same or at a reduced reserve price, and shall give such notice of the subsequent date, either *at the same or at a new reserve price*, and shall give such notice of the subsequent sale as he may consider appropriate. (Emphasis added.)

[14] Mahkamah ini telahpun dirujukkan laporan penilaian oleh Intra Harta Consultant (North) Sdn Bhd bertarikh 21 Januari 2014 (eksh 'G' kepada afidavit sokongan) yang menyatakan dalam bulan Jun 2009 hartanah tersebut telah dinilai sebanyak RM170,000 dan pada bulan Oktober 2013 hartanah yang sama telah dinilai sebanyak RM235,000. Defendan kedua telah menetapkan harga rezab pada lelongan awam yang pertama sebanyak RM150,000 dan lelongan awam kedua harga rezab ditetapkan pada RM135,000. Selanjutnya defendan kedua menetapkan harga rezab sebanyk RM128,250 dan pada lelongan awam ketiga inilah defendan ketiga berjaya membida hartanah tersebut dengan harga belian sebanyak RM129,250.

[15] Defendan kedua mungkin semasa menetapkan harga rezab untuk lelongan kali ketiga, peruntukan s 265(2) Kanun itu yang dipinda membenarkan harga rezab ditetapkan pada harga yang baru dan bukannya pada harga yang kurang sebagaimana sebelum pindaan tahun 2001 tersebut. Mahkamah ini bersetuju dengan penghujahan peguam plaintif yang terpelajar dalam isu ini. Defendan pertama gagal melampirkan sebarang laporan penilaian bagi menujukkan harga rezab yang ditetapkan pada lelongan awam kali ketiga mematuhi peruntukan baru s 265(2) Kanun itu. Mahkamah ini menyimpulkan defendan pertama bersetuju dengan nilaian pihak plaintif iaitu semasa lelongan awam ketiga harga hartanah tersebut ialah RM235,000. Defendan kedua telah menetapkan harga rezab hartanah tersebut bercanggah dengan peruntukan baru s 265(2) Kanun itu. Mahkamah ini telah dirujuk kes *Scotch Leasing Sdn Bhd v Chee Pak Choy* [2007] 7 MLJ 253 dan *People Realty Sdn Bhd v Hong Leong Bank Bhd & Anor* [2007] 6 MLJ 595 sebagai nas sandaran peguam plaintif yang terpelajar. Mahkamah ini berpendapat kes *Scotch Leasing Sdn Bhd* ianya diputuskan sebelum pindaan kepada s 265(2) Kanun itu dan ianya melibatkan lelongan awam di Mahkamah Tinggi, Malaya dan bukannya Pejabat Tanah. Walaupun begitu, mahkamah ini berpendapat prinsip *Scotch Leasing Sdn Bhd* masih terpakai terutamanya berkaitan penetapan harga rezab yang perlu berdasarkan laporan penilaian yang terkini. Dalam kes *Scotch Leasing Sdn Bhd* penetapan harga rezab untuk lelongan awam pada 1 Oktober 1997 tetapi masih bergantung kepada laporan penilaian bertarikh 1 November 1991. YA Kamalanathan Ratnam H di dalam

penghakimanya di ms 261 melahirkan pandangannya seperti berikut:

> The learned SAR fixed the reserve price at RM460,000 on 31 January 1992 based on the valuation report which was enclosed with a covering letter dated 19 November 1991 although the valuation report was not dated. This was based on the assumption that the public auction would be held on 16 June 1992. Subsequently when the chargee applied on 27 June 1997 to fix the auction date as at 1 October 1997 it utilised the same old valuation report. I am of the view that the plaintiff/chargee ought to have obtained a fresh valuation report more so after a lapse of at least six years since the last valuation of the land. I am fortified in holding this view because of what Wan Yahya SCJ said in *J Raju v Kwong Yik Bank Bhd* in that where even after a lapse of one year and nine months since the last valuation report His Lordship found it necessary to have a fresh valuation report when seeking a subsequent order for sale because he was of the view that 'during this period there could be either an appreciation or depreciation of the property in respect of which value, the chargor was entitled to be heard'. In the present case surely after such a long lapse of time it was very necessary for the plaintiff/chargee to have obtained a fresh valuation report more so when the plaintiff/chargee itself was given the liberty to bid. In order to prevent any suggestion of collusion on the part of the plaintiff/chargee and in order to maintain total impartiality a fresh valuation report ought to have been obtained.

[16] Mahkamah ini berpendapat dalam kes *People Realty Sdn Bhd* ianya melibatkan rayuan berkaitan harga rezab yang ditetapkan sebanyak 6.2 juta. Walaupun begitu dalam kes *People Realty Sdn Bhd* gagal mengemukakan sebarang laporan penilaian bagi menunjukkan harga rezab melebihi 6.2 juta. YA Raus Sharif HMR (pada ketika itu) telah mengungkapkan pandangannya berkaitan permasalahan sebagaimana berikut:

> [8] With utmost respect, we are unable to subscribe the appellant's argument. To us, since the appellant is challenging the valuation of the said land, it is necessary for the appellant to submit its own valuation report to counter the valuation report tendered by the first respondent.

[17] Mahkamah ini berpendapat dalam kes di hadapan mahkamah sekarang defendan pertama tidak melampirkan apa-apa laporan penilaian yang terbaru bagi membantah laporan penilaian yang dikemukakan oleh plaintif sebagaimana eksh 'G' bertarikh 21 Januari 2014 yang menyatakan pada tarikh lelongan awam kali ketiga yang dijalankan oleh defendan kedua hartanah tersebut bernilai RM235,000.

[18] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif yang terpelajar iaitu defendan pertama dan defendan kedua telah gagal menetapkan harga rezab sebagaimana yang diperuntukkan dalam s 265(2) Kanun itu pada harga baru iaitu RM235,000.

BAGI ISU (b)

[19] Peguam plaintif yang terpelajar telah menghujahkan iaitu defendan kedua apabila menetapkan lelongan awam ketiga telah bercanggah dengan peruntukan s 264A Kanun itu. Bagi kemudahan rujukan diperturunkan peruntukan s 264A Kanun itu yang berbunyi seperti berikut:

> 264A Postponement or cancellation of any order for sale by Land Administrator
>
> (1) An order for sale made under section 263 may be postponed only once a period not exceeding three months or cancelled by the Land Administrator upon an application of the chargee with the concurrence of the Chargor in Form 16O and shall be accompanied by such fee as may be prescribed:
>
> Provided that such application shall be submitted to the Land Administrator not less than seven days before the date of the sale.

[20] Mahkamah ini ingin menyentuh isu penangguhan lelongan di Pejabat Tanah telah diperuntukan bawah s 264A Kanun itu. Parlimen telah menggubal peruntukan baru tersebut melalui Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2008 [A 1333] di mana Pentadbir Tanah diberi kuasa untuk menangguhkan perintah jualan atau membatalkannya.

[21] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif yang terpelajar iaitu defendan kedua telah menangguhkan lelongan awam kedua yang sepatutnya dijadualkan pada 6 Oktober 2010 atas permintaan defendan pertama. Defendan kedua menangguhkan lelongan awam kedua itu selaras dengan peruntukan s 264A Kanun itu. Mahkamah ini merujuk afidavit jawapan defendan kedua di perenggan 11 yang menyatakan:

> 11 Walau bagaimanapun, lelongan kali kedua ini telah ditangguhkan atas permintaan Defendan Pertama melalui Borang 16O bertarikh 29 September 2010 dan ditetapkan semula lelongan ketiga melalui permohonan daripada Defendan Pertama dalam surat bertarikh 8 September 2013 (Sesalinan borang 160 dan surat bertarikh 8 September 2013 ditunjukkan dan ditandakan secara kolektif sebagai eksh-MFF-5).

[22] Defendan kedua apabila menetapkan lelongan awam ketiga pada 30 Oktober 2013 bercanggah dengan peruntukan s 264A Kanun itu yang memperuntukkan sebarang penangguhan lelongan awam tidak boleh melebihi tiga bulan. Defendan kedua telah mengambil masa lebih kurang tiga tahun satu bulan untuk menetapkan lelongan awam dari tarikh Borang 16O dikeluarkan. Mahkamah ini perlu menterjemahkan niat Parlimen apabila mengubal peruntukan baru s 264A Kanun itu dengan *rigid* dan ianya perlu dipatuhi oleh defendan kedua dengan ketat.

[23] Peguam defendan kedua yang terpelajar secara alternatif telah menghujahkan defendan kedua mempunyai budi bicaranya untuk menangguhkan lelongan mengikut peruntukan s 264(3) Kanun itu. Mahkamah ini dengan hormatnya tidak bersetuju dengan hujahan peguam defendan kedua yang terpelajar dalam isu ini. Defendan kedua di dalam kes di hadapan mahkamah ini telah menangguhkan lelongan awam atas permohonan defendan kedua mengikut peruntukan s 264A Kanun itu. Sehubungan dengan itu, defendan kedua terikat dengan peruntukan berkenaan dan perlu menetapkan lelongan baru tidak boleh melebihi tiga bulan. Mahkamah ini bersetuju sekiranya tiada permohonan di bawah s 264A Kanun itu, defendan kedua mempunyai budi bicara untuk menangguhkan lelongan awam atas alasan-alasan lainnya di bawah s 264(3) Kanun itu.

BAGI ISU (c)

[24] Peguam defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar telah bersepakat dalam hujahannya iaitu plaintif telah tersalah mode apabila memfailkan saman pemula bagi mencabar harga rezab yang telahpun ditetapkan oleh defendan kedua dalam leongan awam yang ketiga. Mereka telah menghujahkan plaintif yang tidak berpuas hati dengan tindakan defendan kedua menetapkan harga rezab sebanyak RM128,250 sepatutnya memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Tinggi, Malaya sebagaimana yang diperuntukan bawah s 418(1) Kanun itu.

[25] Mahkamah ini telah dirujuk kes *Land Executive Committee of Federal Territory v Syarikat Harper Gilfillan Berhad* [1981] 1 MLJ 234 dan kes *Loh Seng Lee v Yunley Enterprise Sdn Bhd and another appeal* [2009] 2 MLJ 242; [2009] 3 CLJ 486 sebagai nas sandarannya. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif yang terpelajar iaitu plaintif mencabar lelongan awam yang dijalankan oleh defendan kedua dan perintah yang tidak sah. Sehubungan dengan itu plaintif tidak dihalang daripada memfailkan saman pemula dan tidak perlu untuk merayu di bawah s 418(1) Kanun itu sebagaimana yang dihujahkan oleh peguam defendan pertama dan defendan ketiga yang terpelajar. Mahkamah ini merujuk kes *Eu Finance Bhd v Lim Yoke Foo* [1982] 2 MLJ 37 di ms 39 yang menyatakan:

> The general rule is that where an order is a nullity, an appeal is somewhat useless as despite any decision on appeal, such an order can be successfully attacked in collateral proceedings; it can be disregarded and impeached in any proceedings, before any court or tribunal and whenever it is relied upon — in other words, it is subject to collateral attack. In collateral proceedings the court may declare an act that purports to bind to be non-existent.
>
> Where a decision is null by reason of want of jurisdiction, it cannot be cured in any appellate proceedings; failure to take advantage of this somewhat futile remedy does

not affect the nullity inherent in the challenged decision. The party affected by the decision may appeal 'but he is not bound to (do so), because he is at liberty to treat the act as void'.

The decision of this court in *Land Executive Committee of Federal Territory v Syarikat Harper Gilfillan Berhad* [1981] 1 MLJ 234 to the effect that section 418 which provides for an appeal is the exclusive remedy of an aggrieved person or body against a decision, inter alia, of a Collector of Land Revenue and precludes any claim for declaratory relief, on which the respondent seeks to rely, has no application to the present proceedings as the decision sought to be impugned in that case was made within jurisdiction and was not a nullity. We reiterate the second order in the matter before us is invalid and wholly dehors the provisions of the Code and no appeal is therefore essential or necessary to impugn its validity and it can be subject to collateral attack in the instant proceedings.

[26] Mahkamah ini bersetuju dengan keputusan *Eu Finance Bhd* dan plaintif tidak dihalang daripada memfailkan saman pemula dan peruntukan s 418(1) Kanun itu tidak terpakai.

[27] Kesimpulannya, mahkamah ini membenarkan lampiran (1) setakat *prayer* (2) dan (5). Mahkamah ini mengarahkan defendan kedua menetapkan lelongan awam yang baru dengan harga rezab yang terkini. Mahkamah ini memerintahkan semua harga belian dibayar semula kepada defendan ketiga selaku pembida yang berjaya dalam tempoh sebulan dari tarikh keputusan. Mahkamah ini memerintahkan kos RM8,000 kepada defendan pertama dan defendan kedua.

[28] Mahkamah ini akan menyentuh rayuan oleh defendan pertama terhadap sebahagian keputusan mahkamah ini membenarkan *prayer* (5) iaitu timbalan pendaftar membuat taksiran ganti rugi. Mahkamah ini berpendapat defendan pertama selaku pemegang gadaian (*chargee*) mempunyai tugas untuk memastikan harga rezab ditentukan pada harga pasaran untuk faedah plaintif selaku pemberi gadaian (*chargor*). Mahkamah ini merujuk kes *Asia Commercial Finance (M) Bhd & Anor v Development & Realtor Sdn Bhd* [1992] 2 MLJ 504 yang menyatakan:

(5) Seseorang pemegang gadaian dalam menggunakan kuasa penjualan di bawah Kanun itu bertanggungjawab kepada seseorang penggadai untuk menggunakan kecermatan yang berpatutan untuk mempernilai pasaran yang sebenarnya tanah itu pada tarikh penjualan itu. Tanggungjawab seperti itu berpunca daripada pengiktirafan ekuiti yang seorang penggadai mempunyai kepentingan dalam baki, jika ada, yang timbul daripada penjualan itu. Suatu penjualan pada nilai yang lebih rendah dari yang sebenarnya tidak secara automatik diketepikan tetapi nilai itu mungkin begitu rendah sekali sehingga menunjukkan fraud atau ketiadaan kecermatan yang berpatutan.

[29] Mahkamah ini berpendapat walaupun *prayer* (5) dibenarkan, setakat

alasan penghakiman ini disediakan plaintif tidak memohon taksiran ganti rugi ditetapkan. Plaintif perlu membuktikan jumlah ganti rugi yang dialami akibat pembatalan lelongan awam yang dijalankan oleh defendan kedua. Mahkamah ini berpendapat plaintif perlu membuktikan kerugian yang dialaminya dan ianya bukan secara automatik defendan pertama membayar jumlah kerugian.

Perintah seperti yang dipohon.

Dilaporkan oleh Afiq Mohamad Noor